

令和4年度第1回

堺市住宅まちづくり審議会

日時 令和4年10月11日（火）  
午後2時00分

場所 フェニーチェ堺2階 大スタジオ

# 堺市住宅まちづくり審議会

日 時 令和4年10月11日(火)  
午後2時00分  
場 所 フェニーチェ堺2階 大スタジオ

## ○出席委員(15名)

会 長	池 内 淳 子	副会長	小 堀 清 次
委 員	加 茂 みどり	委 員	小伊藤 亜希子
委 員	佐 野 こずえ	委 員	堀 田 祐三子
委 員	水 野 優 子	委 員	新 田 祐 里
委 員	池 側 昌 男	委 員	西 田 浩 延
委 員	井 関 貴 史	委 員	天 野 隆 次
委 員	城 地 哲 哉	委 員	田 邊 昭
委 員	入 江 健 二		

## ○欠席委員(2名)

委 員	広 田 新 一	委 員	日野出 俊 夫
-----	---------	-----	---------

## ○議 事

1. 開会
2. 委員紹介
3. 会長、副会長の選出について
4. 堺市住生活基本計画等について(報告)
  - ①さかい魅力・安心住まいプラン(堺市住生活基本計画)の改定について
  - ②堺市マンション管理適正化推進計画の策定及びマンション管理計画認定制度について
5. 閉会

(午後2時00分開会)

○事務局 ただいまから令和4年度第1回堺市住宅まちづくり審議会を開催いたします。

委員の皆様には、何かとご多用の中、ご出席を賜り、誠にありがとうございます。

私は、本日の司会を務めさせていただきます、住宅まちづくり課、武平です。よろしくお願いいたします。

まず、本日の審議会は、会長及び副会長を選出する必要がありますので、会長が選出されるまでの間、僭越でございますが、私が議事の進行を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日出席いただいております委員は17名のうち、15名です。出席委員が過半数に達していますので、堺市住宅まちづくり審議会条例第7条第2項の規定により、審議会が成立しておりますことをご報告いたします。

本日の審議会の議事は、お手元の次第のとおりです。

次に、本日の資料を確認させていただきます。議事次第、委員名簿、配席表、資料1-1「さかい魅力・安心住まいプランの概要」A3、資料1-2として「さかい魅力・安心住まいプラン」本編冊子、資料1-3「さかい魅力・安心住まいプラン（案）に対するパブリックコメントの実施結果について」、資料2-1「堺市マンション管理適正化推進計画概要版」A3、資料2-2「堺市マンション管理適正化推進計画」、資料2-3「堺市マンション管理適正化推進計画（案）に対するパブリックコメントの実施結果について」、資料2-4リーフレット「堺市マンション管理計画認定制度が始まりました」、以上です。よろしいでしょうか。もし抜けている資料がございましたら、事務局へお知らせください。

なお、会議は公開するものとしております。

傍聴者におかれましては、受付でお渡ししました、傍聴における遵守事項をお守りいただきますようお願いいたします。

また、審議会の会議録の概要を作成し、各委員への確認を行った上で、本市のホームページに掲載させていただきたいと考えておりますので、ご了承のほどよろしくお願いいたします。

議事に先立ちまして、澤中建築都市局長より、本日の審議会開催に当たりましてご挨拶をさせていただきます。

○建築都市局長 改めまして、建築都市局長の澤中でございます。よろしくお願いいたします。

本日はお忙しい中、本審議会にご出席賜り、誠にありがとうございます。日頃、堺市の住宅行政への提言をいただくとともに、市政の各般にわたり格別のお力添えを賜り、この場をお借りしまして、厚くお礼を申し上げます。

また、今回新たにご就任いただいております委員の方を始めまして、皆様におかれましては、委員の就任にご承諾いただき、誠にありがとうございます。

堺市では、本審議会からの答申や提言を踏まえまして、各市の住宅施策の推進につなげていく思いでありますので、皆様方の一層のご指導、ご助言をいただけるよう申し上げまして、ご挨拶に変えさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございます。

○事務局 続きまして、委員の皆様方をご紹介します。委員名簿の順にご紹介させていただきます。

摂南大学理工学部建築学科教授 池内委員です。

○池内委員 池内でございます。

○事務局 追手門学院大学地域創造学部地域創造学科教授 加茂委員です。

○加茂委員 加茂です。よろしくお願いいたします。

○事務局 大阪公立大学大学院生活科学研究科教授 小伊藤委員です。

○小伊藤委員 小伊藤です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 近畿大学建築学部建築学科講師 佐野委員です。

○佐野委員 佐野です。よろしくお願いいたします。

○事務局 和歌山大学観光学部観光学研究科教授 堀田委員です。

○堀田委員 堀田です。よろしくお願いいたします。

○事務局 武庫川女子大学生生活環境学部生活環境学科准教授 水野委員です。

○水野委員 水野です。よろしくお願いいたします。

○事務局 弁護士 新田委員です。

○新田委員 新田です。よろしくお願いいたします。

○事務局 堺市議会議員 池側委員です。

○池側委員 池側です。よろしくお願いいたします。

○事務局 堺市議会議員、小堀委員です。

○小堀委員 小堀清次です。よろしくお願いいたします。

○事務局 堺市議会議員 西田委員です。

○西田委員 西田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 堺市議会議員 井関委員です。

○井関委員 こんにちは。

○事務局 堺市自治連合協議会副会長兼書記 天野委員です。

○天野委員 天野です。よろしくお願いいたします。

○事務局 独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店地域連携部門長 城地委員です。

○城地委員 城地です。よろしくお願いいたします。

○事務局 独立行政法人都市再生機構西日本支社副支社長 田邊委員です。

○田邊委員 田邊です。よろしくお願いいたします。

- 事務局 大阪府住宅供給公社整備推進部長 入江委員です。
- 入江委員 入江です。よろしくお願いします。
- 事務局 なお、広田委員、日野出委員におかれましては、本日所用により欠席との連絡をいただいておりますので、ご報告させていただきます。
- 続きまして、理事者側の出席者を紹介します。
- 建築都市局長 澤中です。
- 建築都市局長 澤中です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 住宅部長 高坂です。
- 住宅部長 高坂です。よろしくお願いします。
- 事務局 住宅部理事 永野です。
- 住宅部理事 永野です。よろしくお願いいたします。
- 事務局 住宅まちづくり課長 武田です。
- 住宅まちづくり課長 武田でございます。よろしくお願いいたします。
- 事務局 住宅まちづくり課参事役 宇賀です。
- 住宅まちづくり課参事役 宇賀です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 事務局 住宅管理課長 松下です。
- 住宅管理課長 松下です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 事務局 住宅改良課長 河合です。
- 住宅改良課長 河合です。よろしくお願いします。
- 事務局 大仙西地区整備室長 森下です。
- 大仙西地区整備室長 森下です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 事務局 泉北ニューデザイン推進室長 矢田です。
- 泉北ニューデザイン推進室長 矢田です。よろしくお願いします。
- 事務局 建築安全課長 高下です。
- 建築安全課長 高下です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 事務局 建築防災推進課長 角田です。
- 建築防災推進課長 角田です。よろしくお願いします。
- 事務局 以上、よろしくお願いいたします。

それでは、次第の3、「会長、副会長の選出について」にまいります。会長及び副会長の選出につきましては、堺市住宅まちづくり審議会条例第5条第1項によりまして、委員の互選によりこれらを定めることとなっております。これに基づき、選出のほうをよろしくお願いいたします。

まず、会長の選出につきまして、ご発言がございましたらよろしくお願いいたします。

- 小伊藤委員 池内淳子先生をご推薦いたします。災害の多発などで安心安全な住まい、

まちづくりが重要になってきている中、建築防災がご専門で、当分野で幅広くご研究、ご実践をされている池内先生にお願いできればと思いますが、いかがでしょうか。

- 事務局　　ただいま、池内委員を会長にとのご推挙がありました。他にございませんか。  
それでは、お諮りさせていただきます。池内委員に会長にご就任いただくことでいかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

- 事務局　　ご異議ないようですので、池内委員が会長に選出されました。  
それではお手数ですが、池内委員は会長席へご着席をお願いします。  
それでは、以降の議事は会長にお願いいたします。

- 池内会長　　皆様、こんにちは。改めまして、摂南大学理工学部建築学科の池内と申します。私は防災を専門にしており災害に強いまちづくりに取り組んでいます。本審議会におきましては、委員の皆様のご協力の下、進めていきたいと思っておりますので、どうぞご協力のほどよろしくお願いたします。

では、続きまして、副会長の選出にまいります。本件につきましても、委員の互選によることとなっておりますので、慣例では議会選出の委員の先生方にご就任をいただいております。したがいまして、副会長につきましては、従前どおり議会選出の委員の中からお願いしたいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

- 池内会長　　ありがとうございます。では、ご異議ないようですので、副会長につきましては議会選出の委員の皆様においてご選考をお願いいたします。副会長の選出についてご発言はございませんでしょうか。

- 池側委員　　会長。

- 池内会長　　はい。お願いいたします。

- 池側委員　　副会長につきましては、これまで本審議会委員として審議されてきた経験が多い小堀委員を推薦させていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

- 池内会長　　ありがとうございます。ただいま小堀委員を副会長にとのご推挙がありました。他にございませんか。

それではお諮りさせていただきます。小堀委員に副会長ご就任いただくことでいかがでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

- 池内会長　　では、ご異議ないようですので、小堀委員が副会長に選出されました。

それでは、小堀委員は副会長席へご着席をお願いいたします。

それでは、副会長の小堀委員からも一言お願いできますでしょうか。

- 小堀副会長　　ただいま副会長にご推挙いただきました、堺市議会の小堀清次です。よろ

しくお願いを申し上げます。

ご案内のとおり、本市におきましては人口減少、超少子高齢化に直面をしており、とりわけ泉北ニュータウンは、2025年2人に1人が65歳以上という時代を迎える中にあって、住まいは権利をいかに体現していくのかというのが、本当に市議会でも議論の中心になっているところでございます。

この審議会の議論を通じまして、市民の皆様にとってよりよい住宅が供給できたり、あるいは住宅施策が進んでまいりますよう、微力ではございますが副会長の任として頑張ってみてまいりたいと思いますので、各委員の格段のご尽力賜りますことをお願い申し上げ、一言のご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○池内会長        それでは、議事次第の3まで終わっていますので、議事次第の4にまいります。

報告案件が2つございます。1つ目が、「さかい魅力・安心住まいプラン」、2つ目が、「マンション管理適正化推進計画について」です。

まず、「さかい魅力・安心住まいプランの改定について」は、昨年3月、本審議会で「堺市住生活基本計画の改定に向けた今後の住宅政策のあり方」について取りまとめ、市に対して答申を示しております。これを受けまして、その後、市のほうで計画を作成されました。そのご報告がございます。

では、事務局から説明をよろしくお願ひいたします。

○住宅まちづくり課        住宅まちづくり課、伊藤と申します。

資料は、資料1-1と資料1-2の冊子、それから、パブリックコメントに関する資料1-3という3種類です。資料1-1、A3横の1枚もののペーパーをご覧ください。

資料1-1を使いまして、計画の概要のほうご説明させていただきます。

まず、「はじめに」のところです。本計画は、住宅政策を取り巻く状況の変化でありますとか、国における住生活基本計画、これらの改定を受けまして、本市の住宅政策に係る基本指針を明らかにすることを目的としています。また、市の上位計画を受けた住宅分野の基本計画となるものでございまして、その計画に際しましては、まず令和2年2月に本審議会で、「堺市住生活基本計画の改定に向けた今後の住宅政策のあり方について」諮問させていただきました。その後、令和3年3月に本審議会より答申をいただくまで、その進め方を含めまして計4回の審議会でご議論をいただいております。答申でお示しいただきました内容を踏まえまして、この度、市の住生活基本計画であります「さかい魅力・安心住まいプラン」として取りまとめたものでございます。

策定経過としましては、本年1月末に答申を受けた市の計画案を作成いたしました。2月に開催予定でした本審議会がコロナで中止にさせていただきましたため、計画案を各委員にご確認いただき、その上でパブリックコメントを実施いたしまして、その意見を踏まえ、6

月に計画を改定したものでございます。

それでは、計画の内容をご説明いたします。

まず「1. 住宅政策を巡る現状と課題」では、大きく「(1) 暮らしに関する課題」、それから「(2) 住宅ストックに関する課題」、「(3) 住環境に関する課題」という3つの視点から課題を整理いたしまして、「多様化する居住ニーズに応える住まい環境への対応」でありますとか、「子育て世帯への住まい環境への対応」、「高齢者や障害者等の安心居住への対応」など、それぞれ3項目の課題項目をお示ししております。

「住宅政策の基本理念・基本目標」では、これらの課題に対応していくため、基本理念としまして「1. 持続可能な住宅・住環境の形成」、それから2が、「地域特性を活かした施策展開」、3が「多様な主体や政策との連携・協働」という3つの視点を持ち、その上で、7項目の基本目標を定めております。基本目標としましては、1つ目が「Withコロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現」、2つ目が「住宅確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保」、3つ目が「脱炭素社会に向けた良質なストックの形成と住宅市場の実現」、4つ目が「安全で良質なマンションストックの形成」、5つ目が「次代に引き継ぐ魅力ある住宅地環境の形成」、6つ目が「ニュータウンの居住魅力の向上」、最後7つ目が「災害に強い安全安心な住まい・市街地の形成」の7つとしてございます。

続いて、裏面をご覧ください。

3としまして、「施策展開の方向性」では7つの基本目標に対して、その実現に向けた取組の方向性を示しております。基本目標1「Withコロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現」では、「1- (1) 子育てしやすい住まい環境の形成」や、「1- (2) 高齢者や障害者等が安心して暮らせる住まい環境の形成」など。また、基本目標2につきましては、「2- (1) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備」や、「2- (2) 住宅セーフティネットの中核としての公営住宅の的確な管理・供給」などを進めてまいります。基本目標3につきましては、「3- (1) 2050年カーボンニュートラルに向けた良質な住宅ストックの形成」や、「3- (2) 安心して既存住宅の取引ができる環境整備」など。また、基本目標4につきましては、「4- (1) マンション・団地の適正管理の促進」及び「4- (2) 老朽化マンションの改善・建替等の促進」を図ってまいります。基本目標5につきましては、「5- (1) 堺の歴史・文化資源を活かした市街地形成」や、「5- (2) 歩いて暮らせる住宅地環境の形成」など。また、基本目標6につきましては、「6- (1) 泉北ニュータウンのより豊かな暮らしの構築」及び「6- (2) 新金岡地区の居住魅力の向上」。そして、最後の基本目標7につきましては、「7- (1) 住宅の防火・耐震対策の促進」や、「7- (2) マンションの防災対策の促進」などの方向性を定めております。

次に、4でございます。4の「住宅地類型別の整備の方向性」では、上位計画の位置づけや住宅地の特性などを踏まえまして、地域をゾーニングした上で地域別の方向性を示してお



ります。ゾーンとしましては凡例にございますように、上から「都心居住ゾーン」、それから「まちなか居住ゾーン」、それから「鉄道駅等周辺拠点ゾーン」、「近郊住宅地ゾーン」、それから「低層住宅地環境保全ゾーン」、それから「新金岡住宅団地ゾーン」、「泉北ニュータウンゾーン」、「田園集落地ゾーン」、最後に「郊外住宅地ゾーン」の9つに類型し、地域特性を活かした取組を進めていくこととしてございます。

その横、「5計画の実現に向けて」では、本審議会答申や先ほどの暮らし・住宅ストック、住環境という視点を踏まえまして、重点的な施策展開として3つの項目を掲げております。

1が、「安心して住み続けられる住宅セーフティネットの環境整備」ということで、施策展開の方向性で示した施策のうち、1－(5)、2－(2)、2－(4)の施策によって、公営住宅のほか民間賃貸住宅の活用と居住支援などにより、安心して住み続けられる環境の維持確保を図ってまいります。2つ目の重点施策は、「子育て世帯の居住促進による地域活力の向上」ということで、既存ストックのリフォームやリノベーションの促進、それから子育て世帯が入居しやすい制度や住宅の確保などにより、子育て世帯の定住環境の整備を図ってまいります。最後に重点施策3が、「市民に身近な空き家等の相談体制の整備」ということで、市民が身近で便利に住宅に関する相談ができる窓口でありますとか、分野横断的な連携によって、各種情報提供に取り組んでまいります。

それから最後に、「成果指標」としまして、7つの基本目標ごとに指標を設定してございまして、国の全国計画の指標なども踏まえ目標値を設定しています。基本目標1ですと、「誘導居住面積水準の達成率」ということで、現状値51.2%に対して、12年度目標値55%というような、それぞれ現状値に対して目標値の設定をしてございます。

それから、「6空き家等対策計画」というところですけども、これまで空き家の計画につきましては、別の計画として平成29年に策定してございまして、今回この「さかい魅力・安心住まいプラン」の中で、上位計画や現状などの更新を行った上で、計画の6章として統合をしてございます。

次に、資料1－3をご覧ください。

資料1－3がパブリックコメント、「さかい魅力・安心住まいプラン（案）に対するパブリックコメントの実施結果について」というタイトルでございまして、この計画案に対するパブリックコメントを、本年3月25日から4月26日まで行ってございまして、計6人11件のご意見をいただきました。2ページから4ページまでがその一覧になってございまして、ご意見の内容としましては、例えば基本目標1「Withコロナでの多様な居住ニーズに対応する住生活の実現」は、実際にどのように、どうすれば施策を進められるかということや、新金岡地区の居住魅力向上について、地域の歴史や地元の声を大切にほしいなどのご意見がございました。

このうち、意見を受けまして変更したところをご説明いたします。最後の4ページをご覧

願います。

1番上の8番のところでございまして、「大規模災害時の被災住宅の復旧支援」についてのご意見でございます。ご意見の要旨としましては、被災住宅の復旧は避けて通れない課題ということで、また復旧工事につきましても、その被災状況により様々でございまして、その復旧に要する費用も幅広くなり、その費用の大小に関わらず、災害の大小に関わらず、金融による支援ニーズが高く、被災住宅の復旧という重要な課題に速やかに対応していくためには、平時から自治体と金融機関との連携が重要というようなご意見につきまして、表のそのすぐ右のところでございますけども、第3章の施策7－(3)「災害に強い住まい・市街地の形成」のところ、アンダーラインのところを追加してございます。具体的には、資料1－2の冊子をご覧ください。「さかい魅力・安心住まいプラン」の本編のほうでございます。該当ページが51ページになりまして、施策7－(3)のところでございます。51ページの右側の上の2つ目の黒丸のところ、「被災時の応急仮設住宅等の確保」というところで、その項目の後ろに、「被災住宅の復旧に係る連携体制の整備」と追加しまして、本文が2段落目、ポツの2つ目を追加してございまして、「・大規模災害発生時等に住宅に被害を受けた方に対する金融支援については、地域の金融機関や住宅金融支援機構と協力して行うことが必要です。このため、大規模災害を想定し、速やかに支援が行えるよう平時から金融機関や関係自治体との連携体制整備を推進します。」という文言を追加してございます。

計画の概要につきましては以上でございますが、本計画につきましては、計画期間を10年としておりますけども、今後上位計画でありますとか関連計画等との整合を図るため、今後おおむね5年を基本に、先ほどの指標でございますとかその目標値を基に進捗状況等を確認しまして、中間見直しを行っていく予定でございます。

説明は以上です。

○池内会長      ありがとうございました。本審議会からの答申を受けて、市のほうで行政計画である「さかい魅力・安心住まいプラン」を作成し、改定に至った旨のご報告がございました。

まずは、昨年度までの委員の先生方に心より敬意を表したいと思います。少し私のほうでレビューをさせていただくと、堺の問題点を洗い出されており、また、基本目標も今の時代ですね、コロナに関係するもの、また、もちろん災害に関係するもの、あと堺の問題点として特化すべきものを基本目標として挙げられています。4番では地域特性を整理されており、5番では今後具体的に計画の実現に向けてどうしていくかということと、あと10年計画で5年ごとに見直しをしていくというお話がございました。冊子のほうもとても美しくまとめておられますので、ぜひ市民の多くの方に手に取っていただいて、皆さんのまちづくりに活かしていただけたらと思います。ただ、このようなことも必要ではないかとか、こういうところはどうなっているのだろうかということも委員の皆様の中にあるかと存じますので、ご意

見やご質問等をお伺いしたいと思います。

ただいまの内容についてご質問や今後の取組についてなど、ございましたら挙手にて発言をお願いいたします。

では、井関委員お願いいたします。

○井関委員　　いま、会長からもご説明がありましたように、理念、基本目標、施策展開の方向性等の計画の説明がありましたが、具体策が弱いというか、さきほど副会長から、少子高齢化といったお話もありましたし、市議会でも人口流入と産業振興を図るということをいっているのですが、上位計画を受けた内容ですのでこの計画だけについて申し上げてもしょうがないのですが、もう少し期待を持てるような中身にしていただければと思いました。計画自体が少し内向きな内容になっているのではないかなと思います。

一例ですが、4. 住宅地類型別の整備の方向性では、9つのゾーン分けをしているというご説明があったのですが、堺市のことを知っておられる皆様は、この9つがそれぞれどういうところかよく分かると思うのですが、市外から移り住んで来られる方や、堺市で住宅開発をしようとか、何かを起業をしようと考えておられる方に対しては、ここまで分けてしまうと分かりにくいように思います。都心居住ゾーンの位置は、堺東駅や堺駅周辺を含むところになっていますが、実際には、非常に寂れているところもあります。ですので、市の中で歴史的な背景があるところですのでそれは分かるのですが、市外の方から見た場合、堺のことを知らない人が見た場合に、ここは栄えているところなんだなと誤解されるのではないかなと思います。ですので、堺市民に向けたものであるのはもちろんのことなのですが、同時に堺市のことをあまりお知りにならない方々からみても分かりやすい計画にすることが、結果的に堺の人にとってもいいのではないかなと思います。そういう意味で言いますと、何か内向きなものになっているということと、もう少し期待感が持てるものであった方がいいという点で残念に感じています。以上です。

○池内会長　　ありがとうございました。事務局からコメントはありますか。

○住宅まちづくり課長　　ありがとうございます。住宅まちづくり課です。

委員のご指摘の内向きな計画ではないかというご意見がありまして、先ほどの都心のゾーンであったりというところは、確かに市の中の課題、現状、地域特性ということでゾーン分けをしているところではあるのですが、今後堺の魅力を発信していくというところに対しては、広報とも連携しながら、住宅地の魅力として今後住宅施策としてもやっていきたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

○池内会長　　ありがとうございます。ほかにご意見、ご質問などありますでしょうか。

○池内会長　　小堀副会長お願いします。

○小堀副会長　　まず、基本目標2. 住宅確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保の中の具体的な施策展開ということで、公営住宅があり、公営住宅を補完する公的賃貸住宅があり、

入居制限のない民間賃貸住宅があり、その他の民間賃貸住宅という図のイメージはよくわかりますし、国の方向性とも一致しているんだと思いますが、超少子高齢社会の中で公営住宅の数がどんどん減らされようとしている中で、これに代替できる民間賃貸住宅、特に入居制限のない民間賃貸住宅が、どれくらいあるのか数字でもってお示し頂ければよりいい議論になるのではないのでしょうか。この計画は、公営住宅が多くある泉北ニュータウンも念頭にあるのだと思いますので、泉北ニュータウンに良質な入居制限のない単身高齢者などが住める民間賃貸住宅は、数少ないのではないかと思います。どれくらいあるのかしっかりお調べいただいで数字でもって議論していったらどうかと思いました。

あわせて基本目標の7. 災害に強い安全安心な住まいまち・市街地の形成のところですが、府の住宅供給公社住宅では、この10年で耐震化を進めて頂いたと思っていますが、市内にあるUR賃貸住宅の耐震状況は区分所有建物が一部あったりとなかなか把握がしにくいように聞いています。市内のURを含む公的賃貸住宅の耐震化のデータもこの中にあれば、より議論が活発になるのではと思いました。以上です。

○池内会長           ありがとうございます。今の2点について、数字的なものをお示しすることはできますか。

○住宅まちづくり課長       はい。1つ目のセーフティネット住宅の登録数というところで行きますと、令和4年の9月末現在で3,878戸という形の登録数になってございます。ただ、区ごとの数字は手持ちがございませんので、改めてご報告させていただきます。

それともう1点、耐震の状況というところで行きますと、令和3年度末現在の市営住宅の耐震化率は93.3%、市内の府営住宅が91.1%、公社住宅では85.2%、UR賃貸住宅では89.8%となっております。公的賃貸住宅全体としましては、90.2%となっております。以上でございます。

○小堀副会長           すいません。

○池内会長           はい、どうぞ。

○小堀副会長           セーフティネット住宅が市全体で3,878戸とおっしゃいましたけれども、せめて区別で示してほしいと思います。全市でも少ないと思いますが。それとURの耐震化率は思っていたより高い数字ですが、店舗付きの住宅も含んだ数字ですか？

○住宅まちづくり課長       はい、店舗付きを含めた全ての棟数の耐震化率です。

○小堀副会長           承知しました。ありがとうございます。

○池内会長           ほかに何かご意見ありますでしょうか。どうぞ。

○天野委員           私は自治連合会の役員をしています。従って地場と密接に仕事をしています。皆さんは大きな話ができるが、私はミクロの話をしてします。計画の中の4番目、「住宅地類型別の整備の方向性」というのがありますが、その中に新金岡住宅団地というのと、その下に泉北ニュータウンというのがあります。この2つの地区は全く状況が違います。新金岡団地

は交通の非常に便利な所にございます。地下鉄1号線が通っており、新金岡駅があります。従って、住んでおられる方の年代も少しずつ変化しているのではないかと思います。泉北ニュータウンは、泉北高速鉄道が通っており、拠点となる駅からはバスが走っていますが、時間もかかりますし、その本数も少なくなっているようですので、駅から離れたところだと不便な状況です。それに、高齢化がどんどん進んでいますので、住んでおられる方の多くが高齢者になってきています。これを何とか解決するためには、私は交通だと思ふんです。交通の利便性をもう少し何とかしないと泉北ニュータウンについては解決しないと思っています。いずれにしても私は地域の事を中心に仕事をしています。従って細かいことまでお話ができるのではと思っています。

○池内会長       ありがとうございます。交通のことですね。確かに、堺は海側と山側で大分、地域性が異なってきますからね。事務局から何かコメントがありますか。

○住宅まちづくり課長       ありがとうございます。本編の45ページをご覧くださいますと、住宅施策としましても、少子高齢化であったり、都市の拠点のところに集約をさせるという大きなコンパクトシティの動きの中で、歩いて暮らせる住宅地環境の形成というところを、施策展開の方向性として位置づけておられて、公共交通につきましても、住宅の形成に併せて公共交通部門と連携を図りながら進めていきたいと考えております。以上でございます。

○池内会長       ありがとうございます。

他にいかがですか。水野委員、どうぞ。

○水野委員       今回計画を策定されて、いかにこれを実現していくかというような段階かと思ひます。5章に計画の実現に向けた記載をされており、また数値目標も設定していますが、それぞれの施策について、例えば重点施策のところでは短・中・長期のどの時点で実施するであるとか、継続して行いますという記載があるのですが、10年の計画の中で、中間時点でチェックされる時があるのか、それから、10年間ということで、おおまかに短・中・長期といったものでもいいと思ひますが、一つひとつの施策について時間軸をもって進めていくことが必要かと思ひますが、それはどのようにになっているのか教えていただければと思ひました。

○池内会長       ありがとうございます。では、事務局どうぞ。

○住宅まちづくり課長       ありがとうございます。

まず、1つ目の中間見直しのときの指標のチェックというところでは、成果指標の52ページ、こちらにつきましては、基本的に国の住宅・土地統計調査やその他各種統計調査の結果に基づく数値目標を立ててございますので、5年後の見直しのときには、その時点の数値を確認させていただいて、目標を達成していれば、引き続き更なる目標に向かって進むのかということや、その目標を達成できなかったらその原因を確認させていただいて、見直しのなかに反映していきたいと考えてございます。

あともう1点は、短期、中期、長期といった時間軸をもった整理につきましても、重点取組のところでは短期、中期、長期と書かせていただいていますけれども、ほかの施策につきましても、委員おっしゃるような時間軸を意識した取組というところは、今後検討していきたいと考えております。以上でございます。

○池内会長       ありがとうございます。

では、井関委員お願いいたします。

○井関委員       先ほど全体的なお話しをしましたが、ミクロな視点で言いますと、いま堺東駅や三国ヶ丘駅、堺駅周辺などといった大阪市内へ電車で10分くらいで行けるところで、さらには駅から徒歩5分、10分以内のところにマンションが林立しています。その結果、小学校は過密になり、待機児童は市全体ではないのですが、ただし第一希望がほとんど通らないということになっています。鉄道が通ったところは70年前には郊外だった場所ですが、今は人口が多くなり、いまマンションが新たに立地したところほど流入人口が多くなり、それ以外のところとの人口の差以上に児童数の格差がでています。ですが、都心居住ゾーンをこのように円で書いてしまいますと、この状況が全く反映されていません。実際には、駅周辺5分、10分以内というところの一番子育て世帯のニーズが高いという実態をなかなか反映できてないんじゃないかなと思いますので、なんとかそういうのを反映していただいて、駅前保育なり、そういう小学校なりのニーズといいますか必要性を課題の面で落とし込んでいただけたらと思います。

○池内会長       ありがとうございます。ただ今のご意見はご意見としてお伺いするというところでよろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

それでは、ほかに何かございますでしょうか。小伊藤委員お願いします。

○小伊藤委員       この計画は住宅政策全体を網羅して書かれているのですが、では具体的に何を進めていくのかというのがまだ見えにくいのかと思いました。それはこれからということですので、計画を踏まえて具体化していくことが大事だと思います。その中で、重点施策にもなっているセーフティネットの環境整備についてですが、セーフティネット住宅3,878戸の中身が非常に大事であると思います。全国的に、家賃補助制度のあるセーフティネット専用住宅の登録はまだまだ少ない状況ですので、セーフティネット専用住宅をきちんと区別して把握することや、登録されていても空きがどれくらいあるか、また家賃がとても高いなど言われているところですので、実際に要配慮者の方が入居できる住宅がどれくらいあるのかというところを明らかにして、有効に活用できるようにしていくということも大事な課題であると思いました。

○池内会長       ありがとうございます。では、事務局どうぞ。

○住宅まちづくり課長       先ほどのご意見の中で、小堀副会長からもありましたように、各区のセーフティネット住宅の区別の戸数ですが、本日現在、堺区が662戸、中区が1,0

04戸、東区が422戸、西区が490戸、南区が314戸、北区が687戸、美原区が259戸となっております。

それから、セーフティネット専用住宅の登録戸数につきましては、令和4年9月末時点で137戸の登録戸数というところでございますので、できるだけ民間賃貸住宅にセーフティネット住宅の登録を促進していきたいと思っております。以上でございます。

○池内会長            ありがとうございました。

○池内会長            小堀副会長、どうぞ。

○小堀副会長        登録を促進していくということでしたが、さきほどのご意見にもございましたが、セーフティネット住宅の中身をしっかりと把握していくべきですし、単身高齢者などの住まいというところで、これまで公営住宅が担っていたところを、民間賃貸住宅を活用してとおっしゃられても本当に民間で担えるのかと。担える体制ができてからおっしゃっていただくのであればいいですが、現状が伴ってこないとどうしようもないので、地域のニーズを把握していくことも必要ですし、例えば南区の314戸はニュータウンの中では少ない状況ですので、登録を促進していくというお答えをするというにはあまり誠実ではないと思われました。

また、さきほど、泉北ニュータウンのバスのことについてのご発言がありましたので申し上げますが、光明池地区の全ての連合自治会長さんが連名でバスルート網の整備について要望書をお出しただけということも聞いております。交通行政を所管する局長も出席されていますので、市としても受け止めて頂けたらと思います。

○池内会長            ありがとうございました。こちらもご意見としてお伺いすることによろしいですか。はい。ほかに何かご質問等がありますでしょうか。

○池内会長            池側委員、どうぞ。

○池側委員        基本目標が7項目ありますが、その中の空き家の適正管理・利活用促進に関して、計画の中で成果指標にも挙げており、現状数値が17,600戸ということも出ているんですけども、今災害とかいろいろ関連もありますし、やはり古びた空き家で、近隣の方の通行の被害もあります。担当課では非常に苦心されているのは聞いているんですけども、国や関係団体との連携を進めていただいて、少しでも多く対策、対応していただきたいと思っております。また広報のほうももう少しボリュームつけていただいたらいいのかなと思っておりますので、よろしくをお願いします。

○池内会長            ありがとうございました。ほかには、よろしいでしょうか。

それでは、時間のこともありますので、この案件はいったんここまでとさせていただきます。次の案件に移らせていただきます。今皆様からは、市民や市外からの目線も必要ではないか、あと、地域性の話や子育てから高齢者までのことなど幅広いご意見をいただいたと思います。そして、何より大事なのは、今この計画はできたところなので、ここからどのよ

うに実行していくか、また、その実行性に対してどれだけの効果があるのかということが、後々に問われるところになると思いますので、みなさんで実行力のある住まいづくりというのでしょうか、堺がよくなるための住まいプランというのになっていくように目指していけばと思います。この後で、またお時間が許すようでしたらもう一度、本件に関するお時間をとらせていただきます。

それでは続きまして、「②堺市マンション管理適正化推進計画の策定及びマンション管理計画認定制度」について、事務局より説明をお願いしたいと思います。

○住宅まちづくり課 住宅まちづくり課、原と申します。資料は2-1から2-4です。

まず、概要版A3の2-1で説明させていただきますので、ご覧ください。

「計画の目的と位置づけ、計画期間」ですが、マンションの管理適正化の推進に関する法律が令和2年6月24日交付、令和4年4月1日施行で改正をされました。このマンション管理適正化法の改正により、国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度、管理組合への助言・指導等が新たに位置づけられました。

本計画は、先ほどご報告させていただきました「さかい魅力・安心住まいプラン」の部門別計画となるもので、マンション管理を適正に進めていくための指針となる計画となっております。

本計画は、本年2月上旬に開催予定であった本審議会で骨子について説明させていただく予定でしたが、コロナで開催中止となったことから、委員の皆さまに個別で骨子資料を送付させていただきました。また、パブリックコメントの実施に際し、「堺市マンション管理適正化推進計画（案）」をまとめ、6月には本審議会委員の皆様へ案をお送りし、ご確認いただいたところです。その後、パブリックコメントを実施いたしまして、その意見を踏まえ、令和4年8月に策定をいたしました。計画期間は、「さかい魅力・安心住まいプラン」と同じく令和12年度までとしております。

右上の「現状と課題」をご覧ください。本市のマンションストックの状況は、令和3年12月時点で586団地、997棟、61,684戸のマンションが存在しております。そのうち築40年超のマンションが約14,000戸ございまして、10年後には約1.6倍の約23,000戸、20年後には約2.9倍の約40,000戸になる見込みです。今後、高経年マンションが急増し、建物の老朽化に伴う問題の顕著化や、住民の高齢化による管理組合の担い手不足等が懸念されております。また、右のグラフですけれども、マンションの旧耐震基準の割合について、全国値が15.3%や大阪府18.8%の値に比べ、本市の旧耐震基準で建設されたマンションの比率としては、24.3%と非常に高い割合となっており、市内の耐震化率を上げる必要がございます。

計画に定める項目は、法で定められておりまして、「基本方針及び目標」、「管理適正化



に向けた施策」、「マンション管理適正化指針」、などとなっております。その中で、「管理適正化指針」としましては、国が定める内容と、それに加えて、市独自の指針や基準等を設けることができることとなっております。具体的な内容につきましては、資料2-2計画（本編）の5ページでご説明させていただきますので、ご覧ください。

5ページをご覧ください。2ポツの「基本方針及び目標」のところです。先ほど説明させていただいた本市のマンションの現状と課題を踏まえ、「（1）計画の基本方針」としては、「①マンション管理の状況の継続的な把握」、「②管理組合の自律的な維持管理の促進」、「③管理不全を未然防ぐための管理組合への能動的な支援」の3つを定めております。「（2）マンションの管理の適正化に関する目標」としましては、国の「住生活基本計画（全国計画）」や「大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画」、また、上位計画である先ほどの「さかい魅力・安心住まいプラン」と同様に、「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合」を、令和12年度に75%とすることを目標値としております。

6ページをご覧ください。マンションの管理状況を把握するために講ずる措置として、マンションの管理状況の把握のため、管理実態調査の継続的实施としております。

次に7ページをご覧ください。先ほどの基本方針、目標を踏まえたマンションの管理適正化に向けた具体的な施策といたしまして、「①マンション管理実態の把握」として、定期的な実態把握や聞き取りでの実態把握、「③マンション管理計画の認定」といたしまして、本市独自基準の追加による認定事務の実施、「⑤専門家・アドバイザー派遣」として、セミナーや住宅専門家相談の継続的な開催、マンションの「⑥改修・建替えへの支援」として、堺市分譲マンション建替え支援制度や耐震診断・改修への助成等の施策を講じます。

次に、8ページをご覧ください。マンション管理適正指針として、国で示しております「管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向」や「マンションの管理適正化のために管理組合が留意すべき事項」の項目に加えて、マンションの管理の適正化のためには理事会の運営が業務を統括する役割として重要であることから、堺市としまして、「マンションの管理適正化のために理事会が留意すべき事項」の項目を追加して、マンション管理適正化指針とさせていただきます。

次に、9ページをご覧ください。助言、指導等を行う際の判断基準の目安は、記載させていただいておりますとおり、国で示されております「管理規約の作成」や「修繕積立金の積立て」などの4項目に加えて、国の目安はソフト面に限定されていることから、ハード面の目安である、「建物の点検、修繕」の項目を堺市の独自の判断基準として追加し、5項目としております。

続きまして、10ページ、管理計画認定基準についてです。認定基準は、国で定める「管理組合の運営」、「管理規約」、「長期修繕計画の作成及び見直し等」などの5項目に加え、

次の11ページに記載しております「耐震性能に関する追加基準」、「防災対策に関する追加基準」など、3つの項目を本市として追加をいたしております。堺市の追加基準の考え方としては、先ほど課題として挙げました本市のマンションの現状、旧耐震基準で建設された分譲マンションの比率が全国や大阪府に比べ高い傾向にあり、安全安心なまちづくりのため、建物の耐震化を進めていくことが重要な課題であると考えていることから、マンションの耐震化を推進するため「耐震性能に関する項目」を追加しております。

また、今後起こりうる災害への備えとしまして「防災対策に関する項目」、適正化推進のための市からの情報発信に備えていただきます「管理組合専用郵便受けに関する項目」、ハード面での改善を促します「建築基準法の定期報告への是正対応に関する項目」を追加基準として決めました。ここで位置づけております「管理計画認定基準」を満たすマンションを管理組合からの申請により市が認定をいたします。

最後に13ページをご覧ください。計画の推進に向けては、下の図ですが、管理組合や区分所有者がマンションの適正管理を行うのはもちろんのこと、管理業者や分譲事業者による適切な説明、マンション管理における専門的知識を要する部分においての専門家の活用、市における実態把握など、各種施策の実施など、それぞれが連携し取組を進めてまいります。

続きまして、資料2-3をご覧ください。パブリックコメントについては、本年6月16日から7月15日まで実施いたしまして、計3人、10件のご意見をいただきました。ご意見としましては、管理計画認定に至らない管理組合について、積極的に誘導していく必要性があるといったご意見や、本市も参画しています「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」の知名度を上げたほうがよいなどのご意見がございました。

このうち、パブリックコメントの意見を受けて、変更したところをご説明いたします。1枚目の裏面に2ページ目、1番の意見です。「3. マンション管理状況の把握（2）個別訪問、連絡等による実態把握については、マンション管理の実態把握に必要な施策であると考え。市として検討・実施していくのであれば、4. 管理適正化に向けた施策の①マンション管理実態の把握の中に市の施策として明記したほうがよい。また、3. マンション管理状況の把握におけるマンション管理組合の対象とした管理実態調査として、市の施策は分けて記載すべきではないか」とのご意見について、表の右側に記載のとおり、具体的取組の施策の内容でもありますので、もともと本編の6ページに記載しておりましたが、本編7ページの4ポツにその項目の記載を移させていただいております。

本計画は、上位計画である「さかい魅力・安心住まいプラン」と同様に、今後おおむね5年で進捗状況等を踏まえ、中間見直しを行う予定です。

また、「さかい魅力・安心住まいプラン」の中間見直しの際に、今回統合しました第6章の空家等対策計画と同様に、本計画を統合することを考えております。なお、本計画策定を受けまして、令和4年10月から、認定制度を開始しております。

続きまして、資料2-4をご覧ください。こちら認定制度のパンフレットとなっております。適切な管理が行われているマンション、すなわち、先の管理計画の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして、管理組合からの申請により認定を受けることができます。

認定を受けることで期待されるメリットとしましては、リーフレットの表面に記載させていただいておりますとおり、「適正に管理されたマンションであることが公表されることで市場において評価される」、「住人の管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる」、「住宅金融支援機構の融資の金利引下げや、債券の利率上乘せが受けられる」といったメリットがございます。認定の有効期間は、認定を取得した日から5年間で、更新を行うと引き続き認定を取得することが可能です。今のところ、申請中のものはございませんが、制度に関する問合せというのは多数いただいております、事前協議につきましても数件受けているところでございます。

引き続き、マンション管理適正化推進計画に基づきまして、実態把握や管理適正化に向けた啓発等を進め、管理計画認定についても普及促進してまいります。

説明は以上です。

○池内会長       ありがとうございました。分譲マンションは、国としても非常に大きな問題であり、マンション管理適正化法により、各地方自治体で計画がつけられるようになったというところだと思います。法改定を受けて堺市において管理適正化推進計画を作成したということでした。また、この計画の中に位置づけた認定基準に基づいて、この10月1日からマンション管理計画認定制度を開始したというご報告もございました。

ただいまの内容について、ご質問や今後の取組などについて、ご意見等ありましたらよろしくお願いたします。はい、佐野委員どうぞ。

○佐野委員       パブリックコメントにもありましたが、実態調査のアンケートの回収率が27.5%ということで、おそらく管理に問題のないところは回答していると思うのですが、問題があるところからの回答があまりないのではないかと思いますし、これらの管理の状況をまず把握することが大変重要になるかと思えます。また、管理組合や管理規約があったとしても実質的に総会が行われているかどうか重要であつたりしますので、そういったことも現状把握に取り入れていただきたいと思います。

それから、管理計画認定制度も大変有意義なものであるかと思えますが、かえって二極化を進めてしまうという懸念事項もあります。マンション全体のボトムアップをしていくための、具体策がありましたらお教えいただければと思います。

○池内会長       事務局お願いします。

○住宅まちづくり課長       アンケートの回答率が約3割というところで、本市としましてもこのアンケートにまずは答えていただくような形で考えておりまして、今、昨年度回答いた

だいてない管理組合に、昨年度行ったアンケートよりも簡易的なはがきでのアンケートということで、再度お願いをしているというところまで、まずはそこからの実態把握に努めていきたいと考えております。

その現状を踏まえまして、先ほど委員おっしゃいますように二極化される恐れがあるということですので、ボトムアップといえますか、できるだけ管理不全にならないように底上げを図るような施策については、今後検討していきたいと考えております。以上でございます。

○池内会長 佐野委員お願いします。

○佐野委員 ありがとうございます。他市の取り組み事例ですが、郵便受けが設置されていない管理組合が比較的多いようですね、郵便受けを設置するのを支援する制度をつくっているところもあります。郵便物を送っても届いていないことがあるようですので、そういったことにも気をつけて頂ければと思います。

○池内会長 非常に具体的なアドバイスだと思いますので、参考にしていければと思います。ほかにもございますでしょうか。加茂委員お願いします。

○加茂委員 マンション管理問題は社会的な課題といえますか、大きな課題であると思っています。それに対して、管理適正化推進計画ができたということでもまずはこれを評価してよいと思いますが、ただ、これからが大切だと思いますので、適正に管理を進めてもらうためにこれから具体的にどう取り組んでいくのかということを引き続き検討していただきたいと思っています。

その中でも長期修繕計画についてですが、この認定制度では「長期修繕計画が作成されていること」という1行での記載になっているのですが、実際にはマンションの建築的な検査をして、どれくらいの修繕が必要なかを明らかにしたうえで、各マンションの長期修繕計画を作成していくというのは、専門家でないといけない内容になります。ところが管理組合の中で決議をして、コンサルタントなど専門家に長期修繕計画の作成を委託するという考えが多くの方はお持ちでないですし、どうして委託する必要があるのかを説得していくことから必要な状況がありますので、長期修繕計画の作成を実現させるためには、専門的な知識をどうサポートするか、もしくは合意形成を管理組合の中でどのように進めていくのか、しかも合意形成には高いハードルが待ち受けていますので、適正に管理をしたいという区分所有者が、ご理解いただけない方を説得していくような交渉技術も必要な場合も出てくるような状況になります。

さらに、超高層住宅では、最上階付近に住まれている方と、低層階などに住まれている方で、住宅の購入金額が顕著に違う場合には、同じ金額の決議をするにしても、その費用について同意できる方とそうでない方が出てくる場合があります。ですから、この計画策定でまずスタート地点に立ったということ喜びつつ、これから様々な課題を解決していくための、もう少し細やかな施策の展開のための検討を行っていただきますようお願いしたいと思います。

す。以上です。

○池内会長 ありがとうございます。細やかな施策の検討が必要ということでございますので、ぜひ検討を進めて頂ければと思います。

その他、ございますでしょうか。はい、堀田委員お願いします。

○堀田委員 行政が民間の資産であるマンションの管理に介入できるようになったということは非常に大きな前進だと思います。それから、今後の取組みについてですが、住宅を売る事業者に対しても、購入者が今後管理をしていくということの責任であったりとか、マンションの管理というものがどういうものであるのかということについての意識をしっかりとっていただけるような指導ができればと思います。販売事業者がマンションを売る時に、管理の部分まできちんと説明をするというよりも、どちらかという住宅を売るための説明をするケースの方が多く理解しています。そのことも含めて、今後も新しいマンションができていく中で、今後の問題をさらに大きくしていかないように、今あるマンションをどうするかということに加えて、新しくできていくものに対しても、一定の何らかの助言や指導ができればいいと思います。

それからもう1点、これに関連して、管理適正化指針のところで、管理不全となったマンションを助言、指導、そして勧告ができることが示されていますが、行政の側が特に指導、勧告を実際にしようとするハードルが高い部分もあるのではないかと思います。おそらく、管理不全な状態をどういう手順で確認していくのか、意外とここに踏み込んでいくのは難しいのではないかと想定されますので、これからの作業になるのかもしれませんが、従いまして具体的に問題のあるマンションに対してどのように対応していくのか、早めに具体的に想定しておくほうがいいと思いました。以上です。

○池内会長 ありがとうございます。事業者への指導といったことと、今後の助言や指導といった対応についてのご意見でした。はい、加茂委員どうぞ。

○加茂委員 今のご意見に関連するのですが、マンションデベロッパーの供給時の誠意、倫理観といいますか、それが非常に重要であると思っています。民間のデベロッパーによっては、一部のところであると思いますが、管理費や修繕積立金を低く抑えて設定されて、ローンも含め毎月これだけしかかかりませんよということで販売をしていき、ふたを開けますと入居早々に長期修繕計画を見直さないといけなくなるマンションもたくさんあるのではないかと考えています。そもそもマンションデベロッパーが売却時に提示している長期修繕計画そのものが、入居後すぐに見直しの対象になるような状況が改善されていれば、入居者にとってはその後の管理に関する話し合いもかなりスムーズにいったりということもありますので、マンションデベロッパーに対する指導については、今後も有効なものではないかと思っています。以上です。

○池内会長 ありがとうございます。井関委員どうぞ。

○井関委員 確かに12年の長期修繕計画は専門家でないと作れないと思いますし、基本的に管理会社がしっかりしていないとできるものではないと思います。

修繕積立金は5年たつといくら、10年たつといくら上がりますよということを最初に言うデベロッパーがどれだけいるのかというとそんなに多くはないのかなと思います。

それから、この計画では管理適正化のボトムアップに力点があるというのは分かるのですが、ひとつのアイデアとして、デベロッパーに対する信頼性というのは、民間のウェブサイトなどで検索してみるとランキング形式になっていたりするのですが、一方で、ここが大丈夫であるという太鼓判を押すようなシステムをつくれば、移り住んで来られる方にとっても非常に便利なのかなと思いますので、ボトムアップとともに、大丈夫であるということについてもやってほしいと思います。

マンション管理に関してではないですが、首都圏のほう、横浜市などでは、例えば子育てに関して、託児室とか保育所とかつくっているというマンションに対する認定制度をやっていますので、そういったことで、上の層を引っ張るっていうことによって未然に将来の問題を防ぐような、そういう誘導もぜひ今後していただきたいと思います。

○池内会長 ありがとうございます。ほかにはよろしいでしょうか。

マンション管理適正化計画は、今後、老朽化した古い分譲マンションがどんどん増えていて、適切な管理をされない場合、堺市に大規模災害が起きたときに、これらが家屋倒壊に繋がったり、延焼が起こったり、道路崩壊が起きたり、の原因になることを憂慮しています。そのような状況を未然に防止するためのもので、法改正で管理計画認定制度ができ、市で計画を策定したということです。この場合、適正に管理をしていくマンションはどんどんしていくし、していかないマンションはしていかない、と、二極化していくことはあるのだろうと思います。

新しい分譲マンションに関しては、さきほどご意見にありました優れた優良なマンション、防災優良マンションっていう制度もありますから、そちらで認定していくということもあるでしょう。一方、この資料2-4にある市場において評価されるかどうかですが、評価されれば、おそらくマンションを管理していく方々は認定に乗っかっていくはずですので、ここは堺市だけの話ではないのですけれども、各市ともにそこがポイントになってくるのだろうと思います。

マンションに住んでおられる方の合意形成とか、それからマンションを売っておられる事業者に対する意識向上というのも大事ですし、四、五十年が経過したもので、適切に管理されないであろうマンションをどう適切に管理できるかというところが課題なのだろうと思います。おそらくこのあたり、この資料2-4の一番最後の住宅金融支援機構の融資金利引下げとかが受けられるというのがメリットではないかと思うのですが、住宅金融支援機構からそのあたりいかがでしょうか。

○城地委員 市場において評価されるというところでは、認定マンションが流通して、どう評価されるか答えを待つしかないものですから、今、認定マンションに対してメリットとして存在しているのは、今ご紹介していただいたものになります。具体的には住宅金融支援機構の制度上、3つメリットを用意しておりまして、ひとつは管理組合が大規模改修するときの共用部分の改修に対する融資制度がございまして、認定マンションではその金利を下げるというものでございます。それから修繕積立金を計画的に積み立てていくことを応援する仕組みとして、[マンションすまい・る債]という債券を発行していますが、認定マンションではその利率を上乗せします。それから、これはもしかすると市場評価につながるかもしれないのですが、認定マンションの住宅を中古物件として購入される場合に、「フラット35」の住宅ローン金利を5年間0.25%引き下げるという制度です。

ただ、認定制度は早いところでは、今年4月から始めた自治体がありますが、管理計画の認定を受けたマンションは、確か今のところは関東で1件と京都で1件でしたでしょうか、それくらいの実績です。ですのでまだこれからかなと思います。

ちなみに、先ほどのご意見にありました大規模修繕計画をつくるのは専門家でないとしてもできないというお話でしたが、おっしゃるとおりでして、何か住宅金融支援機構でできることをとって考えましたのが、先ほど申し上げました大規模改修工事の共有部分のリフォーム融資をやっているものですから、そのデータを少し活用しまして、専門家でない方でも使えるように、シミュレーションを住宅金融支援機構のホームページでお示ししています。これは向こう40年のおそらく必要になるであろう長期修繕工事の金額を、簡単に言いますとシミュレーションできるというものです。

ですので、そういったものを使って頂ければ、専門家のいない管理組合の方も、だいたいこれくらいかかるのか、というなんとなく相場感はつかんで頂けると思いますので、今の修繕積立金だと少ないのではないかとか、そういったことはご理解頂けるかもしれませんので、今あるもので、十分に理想的な適正管理が進むとはまだまだ思っていないけれども、ぜひそういったものをご利用頂ければと思います。以上です。

○池内会長 ありがとうございます。やはり、メリットがないとなかなか進まないと思いますので、今おっしゃっていただいたような内容を堺市民の皆様ぜひ知っていただいて、日本全国で多分これはお得だよってなるとみんなやり始める・・という機運を作っていくかといけないうですね。おそらく、それが全体の公共の被害軽減に間違いなくつながりますので、その辺り、ここからやっていくしかないというところだと思います。マンション管理にはお金がかかりますので、お金がかかって手間がかかるもの以上のメリットが、分譲マンションをご購入の皆様にはないと進まないのだろうということ、公共の意識だけではおそらく難しいのだろうなと思いますので、ぜひ堺市のほうでも、あと皆さまのほうでも、これは防災分野からのお願いになりますが、ぜひご協力をお願いしたいところです。

ほかにかがですか。はい、天野委員お願いします。

○天野委員 皆さまから、どちらかと言うと建物に対してどうすればいいかという意見でしたが、地域にいて生活している中で特に感じているは、マンションに住んで管理組合に入って、お金をためて修理するのはあたり前なんですね。ところが寂しいなと思っていますのは、隣近所のお付き合いがないんですね。大きい建物の中に、それぞれ自分の家庭だけで生活している感じです。管理組合とは別ですけども、自治会というものが非常に大事だと思っています。心のつながりといいますか、防災面などで、非常に大きな役割を担うと思うんです。今マンションにお住まいの方は、多くは自治会に入られていないんですね。しかし、地震など災害がありますと自治会のメンバーを誘導し避難させますが、それ以上はなかなか手がまわりせんので、その時に初めて自治会の必要性がお分かりになるのかと思っています。将来のそのようなことを含めて、マンション管理というものを大きなくくりで考えていく必要があるのではないのでしょうか。私は、地域でもマンションの住民に自治会加入を啓蒙しているのですが、これからは行政の方でも色々考えて進めていただいているので、一筋の光は見てきたのかなと思っています。建物の管理だけではなく、もっとそういう心の管理も含めて進めていくことが出来たらいいなと思うところです。以上です。

○池内会長 ありがとうございます。本当にそれに尽きるかと思えます。

ほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。では、これにつきましても、始まったところということで、今後よい方向に具体的に進めていっていただくということでお願いしたいと思います。

そうしましたら、ほかによろしいでしょうか。それでは、この案件はここまでにさせていただきますと思います。

○小堀副会長 よろしいですか。

○池内会長 では戻りまして、案件1のほうですね。お願いします。

○小堀副会長 コロナ禍により審議会が開催されずに書面でということで、この計画が出来上がりましたので、これの書き換えまでは申し上げませんが、今、私有財産について、非常に闊達な意見がありましたけれども、今一度、基本目標2の住宅の確保に配慮の必要な市民の居住の安定確保の36ページの右側上段、「公営住宅の中長期的な供給のあり方検討」というところで「市場における空き家の数が増加している」ことは事実です。しかしその空き家の質の部分は十分考慮されているわけではありません。そうした中で3行目、「将来的な居住の安定確保を図るべき世帯数の変化（減少）」と記載されていますけれども、二人に一人が人生100年を生きるという時代がこれからやってくる中で、世帯数が減るとするのは正しい表記ではないと思いますし、誤解を招いて結果的に公営住宅の適正化とありますけれども本当はあり方としてほしかったと思いますし、削減に寄与するようなことがあってはならないのではないかと考えています。



それから、もう1点、その次のところですが、**「公営住宅の再編・整備の検討」**について、ポツの最後に府市連携を推進しますと書かれており、今日残念ながら大阪府の委員がお見えになっていませんので、ご意見をうかがうことはできませんけれども、泉北ニュータウンにおいてはすでに多くの府営住宅も入居募集を停止しており、その点については地元校区自治連合協議会から様々なご意見が出ているように思っております。その点については、しっかりと念頭に置かれるべきであるし、もう少し書きぶりは考えられるべきではなかったかなと思っております。

それから、2－(4)に、**「空き家などの民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の登録の普及を図り」**とありますけれども、まあ登録はしてあげるよ、しかし実際に高齢者が借りに行ったときに借りられなかったというような例は私たちのところにも届いていますし、じゃどうするのかというところ、本来、住宅に困窮されている方々のご相談に乗るべき場所が、一番下に記載の**「住まいさがし相談会」**なんですけれども、やって頂いている中身はいいんですけれども、実際、斡旋できる賃貸住宅の数は非常の乏しい、やっていることはいいけどもなかなか出口がない今の状態は十分踏まえられた上で、ただ羅列するのではなくて、本当に居住の安定の確保というわれわれ基礎自治体の至上命題だと思っておりますので、そのへんについては十分にこれまでの議会での議論も踏まえて反映されているかなと期待はしたんですが、そこまでには至っていませんので、重く受け止めて、しっかり住宅の居住の安定確保、住まいは権利、これを体現していただきたいということだけ最後に申し上げたいと思います。以上です。

○池内会長            ありがとうございました。

それでは、ほかに**「さかい魅力・安心住まいプラン」**のほうでも結構ですけれども、全体を通してよろしいでしょうか。

それでは、これで本日の議事は全て終わりました。進行を事務局のほうへお返しさせていただきます。

○住宅まちづくり課            ありがとうございました。本日ご報告いたしました計画等に基づきまして、マンション施策を初め、住宅施策を各委員の皆さまのご意見も踏まえながら推進していきたいと考えております。

また、各計画の進捗管理を進めまして、今後その状況をご報告させていただきたいと存じますので、引き続き指導・ご助言をいただきますようよろしくお願いいたします。

これで堺市住宅まちづくり審議会を閉会いたします。本日は、どうもありがとうございました。

(午後3時45分閉会)